

ÍNDICE

PARTE PRIMERA PUBLICIDAD Y FASE PRECONTRACTUAL

CAPÍTULO 1 PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y REVOLVENTES DIRIGIDOS A LOS CONSUMIDORES

MARÍA GÁLLEGO LANAU

I. Planteamiento

1. *La publicidad como primer punto de contacto entre la entidad financiera y su potencial cliente*
2. *Los préstamos hipotecarios y revolventes dirigidos a consumidores*
3. *La publicidad de préstamos hipotecarios y revolventes en la práctica*

II. La Publicidad Financiera. Régimen Jurídico Vigente En Materia De Publicidad De Préstamos Hipotecarios Y Revolventes Dirigidos A Consumidores

1. *La publicidad financiera*
2. *Régimen jurídico vigente en materia de publicidad de préstamos hipotecarios y revolventes*
 - 2.1. Régimen jurídico general sobre publicidad
 - 2.2. Régimen jurídico específico para la publicidad de préstamos hipotecarios y revolventes
 - 2.3. Normativa aplicable según el medio de difusión empleado
 - 2.4. Adhesión voluntaria a Códigos de conducta

III. Requisitos Específicos Que Debe Cumplir La Publicidad De Préstamos Hipotecarios Y Revolventes

1. *Normas aplicables a la publicidad de ambos productos bancarios*
2. *Información básica que debe incluirse en la publicidad de préstamos hipotecarios y revolventes*
 - 2.1. El sistema de términos desencadenantes
 - 2.2. Información básica en la publicidad sobre préstamos hipotecarios
 - 2.3. Información básica en la publicidad sobre préstamos revolventes
 - 2.4. Breve valoración: ¿la cantidad de información exigida eleva la protección del consumidor?
3. *Formato del mensaje publicitario*

IV. Instrumentos Que Garantizan El Cumplimiento De La Normativa Publicitaria

V. Conclusiones

VI. Bibliografía

CAPÍTULO 2

FASE DE NEGOCIACIÓN PRECONTRACTUAL

JOSÉ ANTONIO CASTILLO PARRILLA

- I. Fase de negociación precontractual**
- II. Las obligaciones legales de información precontractual a cargo de prestamistas e intermediarios de crédito**
 - 1. Consideraciones generales*
 - 2. Los deberes de información general en los contratos de crédito al consumo y de crédito inmobiliario*
 - 2.1. Los deberes de información general en los contratos de crédito al consumo
 - 2.2. Los deberes de información general en los contratos de crédito inmobiliario
 - 3. Los deberes de información personalizada en los contratos de crédito al consumo y de crédito inmobiliario*
 - 3.1. Los deberes de información personalizada en los contratos de crédito al consumo
 - 3.2. Los deberes de información personalizada en los contratos de crédito inmobiliario
- III. Préstamo hipotecario**
- IV. Préstamo revolvente**
- V. Bibliografía**

CAPÍTULO 3

EL REGISTRO DE CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN Y LOS CONTRATOS DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO. (EL ARTÍCULO 7 DE LA LEY DE CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO)

MARÍA TERESA ALONSO PÉREZ

- I. Planteamiento**
- II. La obligación de depósito de las cgc en la fase previa al inicio del fenómeno contractual**
- III. Comprobación notarial y registral del depósito de las cgc en el registro**
- IV. Labor notarial y registral de comprobación del depósito**
- V. Discordancia entre las condiciones generales depositadas en el rcgc y las cláusulas del contrato**
- VI. Reflexiones finales**
- VII. Bibliografía**

SEGUNDA PARTE

ANÁLISIS DE SOLVENCIA DEL PRESTATARIO-CONSUMIDOR

CAPÍTULO 4

EL CONTROL DE SOLVENCIA DEL DEUDOR EN EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

BEATRIZ SÁENZ DE JUBERA HIGUERO

- I. Planteamiento introductorio**
- II. Fundamento y naturaleza del control de solvencia del deudor**

1. *Concepto y naturaleza*
 2. *Fundamento y finalidad*
 3. *Normativa*
- III. Tiempo y forma del cumplimiento del control de solvencia**
1. *Momento de realización de la evaluación*
 2. *Información y advertencias previas al futuro prestatario*
 3. *Forma de llevar a cabo ese control: protocolos y procedimientos internos*
 4. *Aspectos y factores a evaluar*
 5. *Fuentes de información evaluadora*
 - 5.1. *La información proporcionada por el potencial deudor*
 - 5.2. *La CIRBE y otras bases de datos y ficheros de información crediticia y patrimonial*
- IV. Consecuencias del incumplimiento de la obligación de evaluar la solvencia del deudor y del resultado de esa evaluación**
1. *Incumplimiento de la obligación y sus consecuencias*
 - 1.1. *Falta de evaluación*
 - 1.2. *Evaluación incorrecta o defectuosa*
 2. *Resultados del control de solvencia y sus efectos en orden a la concesión del crédito*
 - 2.1. *Resultado positivo*
 - 2.2. *Resultado negativo*
 3. *Prueba del incumplimiento y conservación de la documentación*
- V. BIBLIOGRAFÍA**

CAPÍTULO 5

LA OBLIGACIÓN DE ANALIZAR LA SOLVENCIA DEL CONSUMIDOR EN LA PROPUESTA DE DIRECTIVA DE 2021 RELATIVA A LOS CRÉDITOS AL CONSUMO

PEDRO-JOSÉ BUESO GUILLÉN

- I. Consideraciones introductorias**
- II. Marco conceptual de la obligación de analizar la solvencia del consumidor: el “crédito responsable”**
- III. A propósito del marco regulatorio de la obligación de analizar la solvencia del consumidor**
- IV. Componentes de la regulación de la obligación de analizar la solvencia del consumidor en la Propuesta de Directiva**
 1. *Establecimiento de la obligación de analizar la solvencia*
 2. *Momento en el que ha de realizarse la evaluación*
 3. *Intereses protegidos por la obligación de evaluar la solvencia*
 4. *Factores pertinentes y bases para proceder a la evaluación de la solvencia*
 5. *Fuentes de información crediticia*
 6. *Protocolos para la evaluación de la solvencia*
 7. *Obligación de subordinar la puesta a disposición del crédito al resultado positivo de la evaluación de la solvencia*
 - 7.1. *Regla general*

7.2. Excepciones

8. *Modificación del crédito de mutuo acuerdo*
 9. *Prohibición de cancelación o modificación unilateral del crédito concedido sobre la base de una evaluación de solvencia incorrecta o inexistente*
 10. *Derechos del consumidor cuando se recurre a tratamiento automatizado de datos personales para efectuar la evaluación de solvencia*
 11. *Obligaciones del concedente de crédito para el caso de denegación de la solicitud de crédito como resultado de la evaluación de solvencia efectuada*
- V. La cuestión de los efectos jurídico-privados del cumplimiento defectuoso e incumplimiento de la obligación de analizar la solvencia del consumidor**
- VI. Conclusiones**
- VII. Bibliografía**

CAPÍTULO 6

LA CENTRAL DE INFORMACIÓN DE RIESGOS DEL BANCO DE ESPAÑA Y LOS SISTEMAS PRIVADOS DE INFORMACIÓN CREDITICIA

ANDREA CASTILLO OLANO

- I. Introducción**
- II. Concepto, función y tipos de sistemas de información crediticia**
- III. Consulta de los sistemas de información crediticia**
 1. *La obligación (o no) de consulta*
 2. *Legitimación para el acceso a la información*
- IV. La central de información de riesgos del banco de España**
 1. *Régimen jurídico y funciones*
 2. *La información de la CIR*
 - 2.1. Información que deben proporcionar las entidades declarantes
 - 2.2. Informes de retorno
 - 2.3. Informes puntuales
 3. *Ejercicio de derechos por parte de los ciudadanos*
 - 3.1. Planteamiento y regulación
 - 3.2. Derecho de acceso
 - 3.3. Derecho de rectificación y supresión
- V. Régimen jurídico de los sistemas privados de información crediticia**
 1. *Antecedentes*
 2. *Régimen jurídico de los sistemas de carácter negativo*
 3. *Régimen jurídico de los sistemas de carácter positivo*
 4. *Derechos de los interesados, elaboración de perfiles y toma de decisiones automatizadas en materia de crédito*
- VI. A modo de conclusión**
- VII. Bibliografía**

CAPÍTULO 7

RESPONSABILIDAD CIVIL POR INCLUSIÓN INDEBIDA EN FICHEROS DE SOLVENCIA NEGATIVA: EN ESPECIAL, EL DAÑO

LORETO CARMEN MATE SATUÉ

- I. El deber de evaluación de solvencia: los ficheros de solvencia negativa y su incidencia en la protección de los datos personales**
- II. La protección de los datos personales: en especial, la tutela resarcitoria**
 - 1. El régimen sancionador y la tutela resarcitoria frente a la infracción de las normas sobre protección de datos personales: su compatibilidad*
 - 2. Los distintos regímenes de responsabilidad para la articulación de la tutela resarcitoria*
 - 2.1. El artículo 82 del RGPD*
 - 2.2. El régimen establecido en la LO 1/1982*
 - A) ¿La infracción de la normativa de protección de datos genera una «intromisión ilegítima» en el derecho al honor o en el derecho a la intimidad del titular?
 - B) La presunción del daño: la principal ventaja de este régimen de responsabilidad
 - 2.3. El régimen de responsabilidad de los artículos 1101 y 1902 del Código Civil*
 - 3. Los sujetos intervinientes: sus obligaciones y su incidencia en el régimen de responsabilidad*
 - 3.1. El acreedor
 - 3.2. El responsable del fichero
 - 3.3. El deudor
 - 3.4. El tercero que accede a los datos incorporados al fichero
 - 3.5. ¿Puede existir una concurrencia de responsabilidades entre el responsable del fichero y el acreedor por inclusión indebida de los datos del deudor en un fichero de solvencia negativa?
 - 4. El daño indemnizable por inclusión indebida en un registro de solvencia negativa*
 - 4.1. Las características del daño por inclusión indebida en un fichero de solvencia negativa: el daño continuado y su incidencia en el dies a quo del plazo de prescripción*
 - 4.2. Los daños indemnizables por inclusión indebida en los ficheros de solvencia negativa*
 - A) El daño moral indemnizable
 - B) El daño patrimonial indemnizable
 - C) Los criterios para la cuantificación del daño moral y del patrimonial
- III. Breve recapitulación**
- IV. Bibliografía**
- V. Jurisprudencia**

PARTE TERCERA
MECANISMOS DE PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR EN LA FASE DE PERFECCIÓN DEL CONTRATO

CAPÍTULO 8
INSTRUMENTOS PARA LA GARANTÍA DE UN PERIODO DE REFLEXIÓN Y COMPARACIÓN: OFERTA VINCULANTE Y DERECHO DE DESISTIMIENTO

ESTHER HERNÁNDEZ SAINZ

- I. Introducción. La garantía de un periodo de reflexión y comparación como elemento necesario para la concesión responsable de crédito**
- II. Beneficios que reporta la garantía de un derecho de reflexión y comparación en la contratación de préstamos y créditos por los consumidores**
- III. Opciones legales para garantizar el derecho de reflexión en función del tipo de préstamo**
- IV. La oferta vinculante (irrevocable)**
 - 1. La oferta vinculante en el crédito inmobiliario*
 - 1.1. La configuración del periodo de reflexión previo en la LCCI: ¿una verdadera oferta vinculante?
 - 1.2. Duración del periodo de reflexión y cómputo del plazo
 - 1.3. El carácter obligatorio del periodo de reflexión
 - 2. La oferta vinculante rogada en el crédito al consumo*
 - 2.1. El carácter rogado de la oferta vinculante y su contenido obligatorio
 - 2.2. El plazo de validez de la oferta y la posibilidad de revocación anticipada por circunstancias extraordinarias o no imputables al prestamista
 - 2.3. Los efectos de la aceptación de la oferta vinculante por el consumidor
- V. El derecho de desistimiento**
 - 1. La inexistencia de un derecho de desistimiento en la contratación de crédito inmobiliario*
 - 2. El derecho de desistimiento en la contratación de crédito al consumo*
 - 2.1. Ámbito de aplicación, características, naturaleza jurídica y finalidad
 - 2.2. Ejercicio del derecho de desistimiento
 - 2.3. Consecuencias del ejercicio del derecho de desistimiento
- VI. Garantías de la efectividad del periodo de reflexión**
 - 1. Información al consumidor sobre su derecho a un periodo de reflexión*
 - 2. Sanciones administrativas*
- VII. La actual desprotección del consumidor solicitante de crédito a través de una plataforma de financiación participativa y los instrumentos para garantizar un periodo de reflexión, introducidos en la propuesta de directiva de crédito al consumo de 2021**
- VIII. Bibliografía consultada**

CAPÍTULO 9

EXIGENCIAS FORMALES Y DE CONTENIDO ESTABLECIDAS PARA LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES EN LA NORMATIVA REGULADORA DE LA CONTRATACIÓN DE PRÉSTAMOS

MARTA RAMOS GÓMEZ

- I. La exigencia de forma escrita en los contratos de crédito con consumidores como excepción a la regla general de libertad de forma**
 - 1. Concepto y principio de libertad de forma*
 - 2. El principio de libertad de forma en el Derecho mercantil*
 - 3. La exigencia de forma escrita en los contratos de crédito con consumidores*
- II. El contrato de préstamo: ¿contrato real o consensual?**
- III. Forma y contenido del contrato de crédito al consumo y préstamo revolving**
 - 1. Forma y contenido*
 - 1.1. Forma externa del contrato de crédito al consumo*
 - 1.2. Forma interna del contrato de crédito al consumo*
 - 2. Inobservancia del requisito de forma y falta de contenido obligatorio*
- IV. Forma y contenido en el contrato de préstamo inmobiliario**
 - 1. La forma y contenido en los contratos de préstamo inmobiliario*
 - 2. Ausencia de forma*
- V. Conclusiones**
- VI. Bibliografía**

CAPÍTULO 10

LA FUNCIÓN NOTARIAL EN LA CONSECUCCIÓN DE LA TRANSPARENCIA MATERIAL EN EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

MIGUEL VIELA CASTRANADO

- I. Introducción: doble función de verificación y asesoramiento**
- II. Ámbito de aplicación: subjetivo y objetivo**
 - 1. Ámbito subjetivo: prestamistas, prestatarios, fiadores e hipotecantes no deudores: ¿qué ocurre con el consentimiento del cónyuge para la hipoteca de vivienda habitual y figuras afines?*
 - 2. Ámbito objetivo: especial referencia a novaciones, subrogaciones y pólizas de préstamo personal*
- III. Derecho a libre elección de notario**
 - 1. El derecho a elección de notario es fundamental para que se cumpla el principio de transparencia material*
 - 2. Problemática sobre las plataformas electrónicas*
 - 3. Forma de ejercicio del derecho a la libre elección de notario*
- IV. Acta notarial**
 - 1. Tipo de acta. ¿cabe autorizarse el acta con un interesado representado?. Un acta o varias diligencias: ¿unidad de acto?*
 - 2. Contenido de acta de transparencia*
- V. Plazos**

1. *Cómputo de plazos de diez días*
2. *Segundo plazo: plazo mínimo para otorgar la escritura*
3. *Posibilidad de ampliar plazo de la oferta vinculante*
4. *Consecuencias en caso de incumplimiento de la normativa de transparencia material, en particular, los plazos*

VI. Escritura de préstamo hipotecario

1. *La escritura como fin del proceso notarial: posibles modificaciones*
2. *Reseña del acta: no cabe calificación registral del acta de transparencia*
3. *Control de condiciones abusivas*

VII. Conclusión

VIII. Bibliografía

CAPÍTULO 11

LA INCIDENCIA DE LA FUNCIÓN REGISTRAL EN RELACIÓN AL CONTROL DE LA TRANSPARENCIA EN EL CONTRATO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO

BELÉN MADRAZO MELÉNDEZ CON LA COLABORACIÓN DE CRISTINA ZATARAÍN MARTÍNEZ

- I. Introducción. Justificación del contrato de préstamo hipotecario. Su relación con el registro de la propiedad**
- II. Naturaleza y perfección del contrato de préstamo hipotecario**
- III. Determinación del concepto de consumidor en europa y en españa. La ley 5/2019**
 1. *Situación anterior a la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario*
 - 1.1. *Legislación europea*
 - 1.2. *Legislación española*
 2. *Situación posterior a la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario*
 - 2.1. *Supuestos incluidos dentro del ámbito subjetivo*
 - 2.2. *Supuestos excluidos del ámbito subjetivo*
- IV. Modificación del artículo 258 de la ley hipotecaria por la ley 5/2019**
 1. *Cláusulas contrarias a normas imperativas o prohibitivas*
 2. *Cláusulas contrarias a la jurisprudencia del Tribunal Supremo o a las sentencias firmes inscritas en el Registro de Condiciones generales de la Contratación*
- V. El consumidor en españa y la transparencia material**
- VI. Protección del consumidor. La calificación registral de las cláusulas del contrato del préstamo hipotecario y la ley 5/2019**
 1. *Calificación registral para la protección del consumidor en la fase previa a la inscripción y perfección del contrato de préstamo hipotecario*
 - 1.1. *Abusividad en la imputación de comisiones al consumidor*
 - 1.2. *Abusividad en la configuración del tipo de interés variable y tipo de referencia aplicable*
 - 1.3. *Abusividad en la configuración del tipo de interés moratorio*
 - 1.4. *Gastos asociados a los préstamos hipotecarios e imputación de los mismos*
 - 1.5. *Vencimiento anticipado*

2. *Calificación registral para la protección del consumidor en la fase posterior a la inscripción y perfección del contrato de préstamo hipotecario*

2.1. Subrogación del deudor

2.2. Subrogación del acreedor por voluntad del deudor

2.3. Novación del préstamo hipotecario

2.4. Cláusulas de vencimiento anticipado en préstamos hipotecarios inscritos anteriores a la LCCI

2.5. Moratorias introducidas para el consumidor vulnerable tras la pandemia causada por el COVID-19

A) Moratoria legal

B) Moratoria sectorial

VII. Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y adaptación al ordenamiento español de la jurisprudencia del TJUE. Crítica de la ley.